SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número está abierta la sesión.

(Es la hora 14 y 20 minutos.)

Damos la bienvenida a los representantes del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a quienes queremos, ante todo, informar que esta Comisión ha recibido la visita de gente de diversos Complejos, como PIOVENE, Maroñas o Nuevo Sarandí y, más allá de las diferencias particulares, se podría decir que todos vinieron por la aparición de un conjunto de vicios ocultos de construcción y de problemas sanitarios en sus viviendas. En ese sentido, tenemos interés en conversar con ustedes y conocer las preocupaciones del Ministerio al respecto.

SEÑOR AYALA.- En primer lugar, quiero pedir excusas porque hubo una mala interpretación en cuanto a si veníamos o no, pero lo importante es que estamos acá y podemos hablar sobre un tema que tanto nos preocupa y creemos que de la misma manera que a ustedes.

Antes de darle la palabra a los técnicos que me acompañan, deseo hacer alguna consideración sobre la evaluación de la problemática de los conjuntos habitacionales que construye el Ministerio.

En el año 1990, cuando se crea el Ministerio, el entonces Ministro Lago –actual Secretario de la Presidencia- lleva adelante un programa de emergencia con las 19 Intendencias. Fue el primer programa que se hizo, donde las Intendencias proporcionaban las tierras y el Ministerio construía las viviendas. A raíz de ese primer convenio, se empieza a instrumentar un programa financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo y, en 1993, se empieza a crear el SIAV –Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda- y se comienza a llamar a las primeras licitaciones. En esa primera instancia, de acuerdo con los parámetros fijados en 1993 y 1994, el Ministerio no consigue que las empresas constructoras le suministren las viviendas porque no les resultaba rentable. Entonces, tuvimos varias dificultades para poder conseguir ofertantes de viviendas.

En 1996, ya estando el señor Ministro Chiruchi, se comienza a instrumentar un programa en el que había que contemplar 5.000 certificados de vivienda que habían sido otorgados en 1994 por el señor Ministro Manuel Romay para la compra de vivienda usada, de lo que había quedado un remanente de más de 1.200 subsidios. En esa oportunidad se crearon algunos sistemas distintos, de forma de poder construir para esos certificados. Independientemente de eso, comienza el proceso licitatorio y a partir de 1996 ó 1997 comienza una ejecución de viviendas muy importante, con más de 22.000 viviendas construidas durante el período del señor Chiruchi. Como consecuencia, las familias fueron adjudicadas a través del Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda, mientras que las viviendas de emergencia construidas por las Intendencias fueron adjudicadas generalmente por ellas mismas.

Por otro lado, en aquel entonces teníamos un Programa de Hogares Transitorios que comenzó en 1992, por el que se recogía a todas las familias que vivían en la calle, llegándose a tener en ese Programa más de 400 familias. Algunas de ellas accedieron a complejos habitacionales, como el de Sarandí, Lecocq o Safuentes. En Montevideo el gran problema que hemos tenido es que la mayoría de los conjuntos habitacionales fue adjudicada en base a la propia emergencia que tiene el Ministerio y por los convenios que tenemos con la Intendencia Municipal de Montevideo. Este es el caso de Teniente Rinaldi, donde de las 305 viviendas que inauguramos en el mes de enero, la mitad son de la Intendencia y la otra mitad del Ministerio. Dentro de un mes o mes y medio vamos a estar adjudicando 150 más mediante ese mismo sistema, pero por la propia emergencia habitacional de Montevideo, no podemos seleccionar gente del registro. Los núcleos básicos evolutivos, que el programa de 1994 determinaba que debían ser de 30 metros cuadrados, eran un embrión de vivienda que, como su nombre lo indica, podían evolucionar. En la Administración del Ministro Chiruchi se cambia la denominación por la de Núcleo Básico Mejorado, pasando a tener 32 metros cuadrados y la cimentación para la ampliación directa. En base a eso, en 1996, se crea un departamento de postobra para hacer el seguimiento de los conjuntos habitacionales; allí, un pie –por decirlo de alguna manera- estaba puesto en la División Arquitectura y el otro, en la División Social, pues ambas trabajaban en forma independiente. A los efectos de poder mejorar y hacer evolucionar a los conjuntos habitacionales, se elaboró un programa postobra, en el que se realiza la selección de una organización no gubernamental que se autofinancia por el aporte de 2 UR de parte de los propios beneficiarios; una Unidad Reajustable se destina a cubrir costos de la ONG y la otra se utiliza para conformar un fondo de mejoras rotatorias.

El hecho es que hasta el año 2000 no habíamos podido evaluar en la historia cómo habían evolucionado los conjuntos habitacionales. Así, ese año, cuando ingresamos al Ministerio, unimos la Unidad Postobra e hicimos una Unidad a nivel de la División de la propia Dirección Nacional de Vivienda. Finalmente, nos quedamos con tres Divisiones: la Social, la de Arquitectura y la de Postobra. Precisamente, en este momento me acompañan el arquitecto Manuel Sánchez, quien está al frente de la División Postobra, y la asistente social, señora Elba Da Costa.

Por nuestra parte, hemos hecho una evaluación sobre el comportamiento que ha tenido lugar en esta materia y finalmente llegamos a varias conclusiones, sobre las cuales profundizará luego la señora Da Costa. Pero el hecho es que se había incurrido en varios errores –a mi juicio, involuntarios- en lo que refiere al seguimiento de la postobra y, por otro lado, estábamos ante un parque habitacional por el que habían pasado distintas empresas que habían quebrado o que se habían ido del país. A propósito de esto, menciono el caso de una licitación de 5.000 viviendas en el año 1994, que tuvo carácter internacional, lo que significa que entraron empresas internacionales en que se dejaron viviendas a medio construir y después hubo que recuperarlas a través de la acción judicial para que pudieran ser terminadas por otras empresas.

Lo cierto es que en el transcurso del tiempo hemos podido evaluar que hay conjuntos habitaciones muy bien construidos, pero también hay otros en los cuales hubo problemas con las empresas y se debió volver a licitar para que las viviendas pudieran ser terminadas. En estos casos, se arrastraban vicios desde la primera instancia. Por último, hubo empresas que realmente no ofrecieron un buen resultado porque a veces llegaron a proponer, incluso, sistemas constructivos nuevos. Como ejemplo, citamos el tema del hormigón poroso, con respecto al cual hemos tenido una muy mala experiencia, aunque el hecho es que hay conjuntos habitacionales construidos de esa forma.

Ante todo esto, redimensionamos la División Postobra, con lo cual pretendemos lograr lo siguiente: poder controlar a las Organizaciones No Gubernamentales en lo que refiere al fiel cumplimiento de los compromisos contraídos, poder controlar también a las empresas constructoras y realizar un historial de las mismas -a efectos de poder tener los elementos probatorios pertinentes para poder llegar a la descalificación, si ello es necesario, en las nuevas adjudicaciones que se realicen- y hacer cumplir las obligaciones que tienen los beneficiarios. En ese sentido, debemos señalar que esta División Postobra trabaja a nivel nacional y ya ha comenzado a hacer relevamientos en los conjuntos habitacionales, en los que se procede a citar a las Comisiones de Fomento, a los vecinos, a las ONGs, a las oficinas locales –si es que existen- y a la propia Unidad Postobra. Es en esa instancia que se empieza a evaluar todo el comportamiento del conjunto habitacional de que se trate.

Pero aquí quisiera decir algo más. Muchas veces, cuando se trata de hacer cumplir las obligaciones en lo que refiere al pago de las 2 Unidades Reajustables –que no se destinan al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, sino que son para ellos mismos- para lo cual se hace necesario presionar un poco, se reacciona, por ejemplo, empezando a buscar vicios de construcción. En algunas oportunidades, se determina que se trata de algo real, es decir, a veces hay vicios de construcción y también se ha dado el caso de hallar vicios de construcción ocultos. Pero en algunas ocasiones hay una mala intención y se actúa de esa forma para simplemente crear cierto caos y no tener que pagar. Concretamente, en el Barrio Sarandí, el Ministerio colocó a dos Organizaciones No Gubernamentales a las que no se dejó actuar, primero, porque no se pudo llegar a un acuerdo con los vecinos para conformar una Comisión de vecinos y, segundo, porque no se pagaban las cuotas y la ONG no tenía la recaudación necesaria para poder solventar los gastos mínimos. En ese caso, hubo dos ONGs que accedieron a ocuparse del conjunto habitacional, pero finalmente renunciaron; en este momento, no tenemos ninguna ONG que quiera hacerse cargo del mismo.

Es así que, a través del Departamento de Postobra, estamos intentando hacer cumplir a las empresas, partiendo de la base de la existencia de garantías en relación con los vicios de construcción ya determinados; en caso de incumplimiento, el citado Departamento eleva el caso al señor Director Nacional, quien a su vez expide la orden correspondiente y, finalmente, se congelan los pagos a la empresa en cuestión hasta tanto se resuelvan los problemas planteados. Reitero que esto también se tiene en cuenta para las posibles adjudicaciones del futuro.

A través de la División Jurídica, hemos encargado a diferentes abogados -que se encuentran en distintas regionales del país- hacer un seguimiento de modo de poder solucionar el tema de los intrusos que hay en los conjuntos habitacionales. La idea es sacar a la gente que ingresa ilegalmente y proceder a la adjudicación en forma legal.

Por otro lado, el Departamento de Postobra está llevando a cabo la tarea de control de las ONGs. Aquí nos pasa lo mismo que en el caso de las empresas constructoras: hay organizaciones que son muy buenas, otras que son buenas o regulares, mientras que a otras se les ha debido cancelar el contrato.

Luego de estas consideraciones hechas en forma rápida, me gustaría que el arquitecto Sánchez comenzara a profundizar en el tema de las denuncias hechas por los conjuntos habitacionales. Finalmente se podrá constatar que varios de los aspectos que he manejado se encuentran presentes en toda esta situación.

SEÑOR DE BOISMENU.- ¿Me permite, señor Presidente? Pido disculpas al señor Sánchez, pero quisiera hacer un breve planteo, porque realmente no conozco el tema.

Concretamente, quisiera saber por qué hay necesidad de las ONGs. Es decir, si el conjunto habitacional está en un estado de emergencia, ¿se mantiene la necesidad de la ONG administrando esa situación y haciendo el seguimiento de obra o hay algún escape? ¿Hay alguna ley que establezca normas en este sentido?

SEÑOR AYALA.- Cuando se considera el hecho de poder acompañar a un conjunto habitacional con una Organización No Gubernamental, se debe recordar que se trata de una asociación civil sin fines de lucro cuya obligación es presentar un proyecto de desarrollo del propio conjunto habitacional. Es decir, tiene lugar un concurso en el que las distintas ONGs presentan distintos proyectos. El Ministerio, por su parte, exige que haya un contable, un arquitecto y un asistente social. En definitiva, esa ONG es la que tiene la obligación de trabajar con el barrio, llevar a cabo la cobranza de las 2 Unidades Reajustables, lograr que las comisiones vecinales se conformen y puedan mejorar las condiciones interiores del conjunto habitacional -por ejemplo, aspectos relacionados con el cordón, la cuneta, la forestación, los paseos, el salón de usos múltiples, etcétera- y también acompañar al adjudicatario a efectos de que las viviendas evolucionen.

Cabe indicar ahora cuál ha sido la experiencia que ha tenido el Ministerio con las Intendencias en lo que tiene que ver con las viviendas de emergencia. Precisamente, estas viviendas fueron adjudicadas a través de las propias Intendencias y no hubo un programa postobra, es decir, se entregó un conjunto habitacional, como ocurre con cualquier ciudadano, y punto. Lo único que se puede decir es que si no hay un seguimiento del conjunto habitacional, se desvirtúa el programa del sistema integrado de acceso a la vivienda. ¿Por qué? Porque -tal como lo hablábamos con el señor Presidente en forma previa a esta reunión- a veces las necesidades extremas que pueden tener las propias familias las llevan a "canibalizar" las viviendas; lo que quiero decir es que muchas de estas personas no tuvieron un trabajo anterior en lo que refiere al comportamiento y al uso de una vivienda; por lo tanto, ante necesidades inmediatas, se ha llegado hasta a comercializar un sanitario, por ejemplo. Como no hay un seguimiento, cuando la situación apura mucho, incluso se comercializa la vivienda en un mercado paralelo que existe; en estos casos, se entrega la ocupación de la misma a otra familia y la que vivía allí se va, posiblemente al lugar donde estaba antes.

Lo que hemos logrado con el programa de postobra es mantener un control sobre el conjunto habitacional durante cinco años. En el caso del Barrio Sarandí, es muy claro que no hubo postobra y, si bien no tengo los datos del relevamiento actual de la situación, pienso que ahora debe haber un 20% o un 30% del total de familias a las que originalmente se les entregó las viviendas. El resto, se dirigió hacia otros canales.

Debemos decir que con las Intendencias nos ocurre exactamente lo mismo. En muchas oportunidades en que hemos ido a Treinta y Tres o a otros departamentos del interior, al hablar del tema de la postobra, hemos puesto como ejemplo a las viviendas de emergencia, que a lo largo de siete u ocho años se volvieron prácticamente inhabitables. Por eso es que tenemos el programa de seguimiento. El Ministerio no podría crear una infraestructura suficiente como para poder atender a 120 conjuntos habitacionales y 10.000 viviendas que está administrando. Entonces, eso se lleva a cabo a través de una Organización No Gubernamental que ayuda al propio barrio.

Personalmente, creo que hemos cometido un grave error al no poder o no saber trasmitir a la gente que esas viviendas no son definitivas, sino que son, en realidad, embriones de viviendas, a las que se debe mejorar. Y al hablar de mejorar, me refiero, por ejemplo, al piso, a la aislación térmica, a la cubierta e, incluso, a la posibilidad de ampliarlas, porque tienen apenas 32 metros cuadrados y en ellas viven a veces familias de cuatro, cinco, seis o siete hijos, y esto es algo que muchísimas veces se nos plantea. En esos casos, efectivamente, se vive en hacinamiento –sabemos que es así-, pero se debe recordar que el núcleo básico evolutivo es como un primer escalón.

Es importante señalar que, luego de la evaluación realizada, se tomó una decisión concreta. El ingeniero Cat ha trasmitido –lo que figurará en los pliegos licitatorios- que en las próximas licitaciones de núcleos básicos evolutivos se pedirá, entre otras cosas, pisos terminados. Esto obedece a una razón concreta, que es la razón del artillero y tiene que ver con el hecho de que en 1993, cuando se comenzó el estudio del núcleo básico evolutivo, el costo del metro cuadrado de piso tenía una incidencia muy grande en la construcción de la vivienda, por lo que se exigía simplemente un hormigón lustrado, para que después se colocara el piso.

A su vez, en lo que refiere a la aislación térmica, debemos decir que actualmente se están construyendo paredes de 15 centímetros, lo cual trae el gran problema de la condensación, porque no hay un buen coeficiente de aislación y tampoco hay un uso adecuado. Por eso se está pidiendo mejorar el coeficiente de aislación térmica de las paredes.

Y hay otro elemento que se está introduciendo ahora. Cuando se licite, habrá un porcentaje de viviendas terminadas, de dos y tres dormitorios, para aquellas familias con mayor número de hijos y sin posibilidades de ampliar la vivienda, debido a su propia condición.

Por otro lado, estamos implementando el control de calidad. Para ello, hacemos pasar a las propias empresas por un proceso de certificación, de acuerdo con las normas ISO 9000. Cabe aclarar que esto se está llevando a cabo junto con el Banco Hipotecario y que no sólo se certifica a la empresa, sino también a los materiales usados en las propias viviendas. Sin embargo, aquí deben tenerse en cuenta las urgencias de los distintos departamentos y de las propias economías, en el sentido de que si nosotros aplicáramos a rajatablas este programa de mejoramiento, más de la mitad de las empresas no podrían licitar por no haber cumplido el proceso. Existe realmente una falta de trabajo y de mano de obra y es así que, en el llamado que se hizo en Soriano para 40 núcleos básicos evolutivos y 10 viviendas para jubilados, 11 empresas presentaron 8 ofertas en cada una de las licitaciones. Indudablemente, existe ansiedad de parte de las empresas para conseguir trabajo.

SEÑOR SANCHEZ.- Para ustedes soy la peor persona del Ministerio porque en todas las denuncias me nombran. Creo que en general no estamos conformes con los resultados obtenidos pero estamos tratando de mejorarlos paulatinamente, tratando de aprender de las malas experiencias que hemos tenido que enfrentar.

No sé si entrar directamente a las denuncias presentadas. En el caso del barrio Nuevo Sarandí, está integrado aproximadamente por 140 viviendas realizadas durante tres períodos distintos. En realidad, no fue realizado a través del Ministerio, sino que estuvo a cargo de la Comisión Ejecutora de Viviendas, heredada por nuestra Cartera y responsable de las mejoras que deberían haberse realizado.

SEÑOR AYALA.- Como recordarán, en el primer período después de la apertura de la democracia en el Uruguay, en las cercanías del Palacio Legislativo se habían conformado asentamientos y, además, teníamos los hoteles de la Ciudad Vieja tugurizados. A través del fondo de recursos del propio Parlamento y con fondos del Banco Interamericano de Desarrollo, se conformó la Comisión Ejecutora de Vivienda que construyó las viviendas para todas estas personas que estaban viviendo acá, en los alrededores del Palacio Legislativo. Dicha Comisión funcionaba en forma autónoma y se acordó con el Ministerio darle la construcción de las viviendas, dado que había obtenido un gran éxito con dicho emprendimiento. Entonces, le dimos la construcción de una parte de los hogares transitorios que teníamos, bajo tutela, reitero, del propio Ministerio. Quería hacer estas puntualizaciones, para que supieran lo que era la CEV.

SEÑOR SANCHEZ.- Aproximadamente hasta el año 1996, el Ministerio se hizo cargo de la limpieza de los pozos negros de estas viviendas y del tapado de baches de las calles interiores del conjunto habitacional. Lo cierto es que éste –como ellos lo denuncian- no tenía ni siquiera permiso de construcción, es decir, no cumplía con los requerimientos urbanísticos mínimos que se necesita cuando se construye esta cantidad de viviendas. A partir del año 2000, que es cuando nosotros asumimos, como consecuencias de las denuncias efectuadas por los vecinos del barrio, llegamos a un acuerdo con la Intendencia Municipal de Montevideo por el que el encargado de la parte de saneamiento del Ministerio, ingeniero Monteverdi, realizó un proyecto para la posible canalización de las aguas servidas de este complejo a una bomba que la Intendencia Municipal de Montevideo posee en una zona cercana. La Intendencia consideró que era posible realizar esa obra y en este momento está en vías de efectuar la canalización del saneamiento de estas 140 viviendas. Por nuestra parte, asumimos el compromiso de construir las canalizaciones internas del barrio, es decir, las posibles conexiones de las viviendas a la red interior. Incluso, quizás modifiquemos la red interior porque en muchos puntos se encontraba tapada y no tenía salida, provocando el desborde de las tapas y de los conductos. También tenemos la posibilidad de hacer la pavimentación o el bitumen de las calles interiores. Para poder realizar esto estamos esperando un relevamiento de la Intendencia Municipal de Montevideo de los puntos de cota de cámaras, lo que nos permitirá llamar a licitación para la pavimentación o la repavimentación de las calles interiores.

Es cierto que los vecinos no tienen el título de propiedad y, al igual que otros conjuntos habitacionales, hay ahí un intríngulis de no saber por el momento en qué situación legal se encuentran esos terrenos, y está a estudio de una Comisión para poder resolver la titularidad de las propiedades de aquel conjunto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Recuerdo que había un problema de saneamiento pero, concretamente, ¿de quién eran esos campos?

SEÑOR SANCHEZ.- De Batlle.

SEÑOR PRESIDENTE.- Pero después fueron transferidos.

SEÑOR AYALA.- Hay una parte que quedó del Ministerio del Interior.

Eso lo ejecutó la Comisión Ejecutora de Vivienda y tiene el mismo problema en otros complejos habitacionales que construyó como, por ejemplo, el de Gruta de Lourdes. Las propias urgencias los llevaba a tomar posesión de la tierra y a construir en ellas sin realizar el estudio de la titulación. Ahora las viviendas fueron entregadas y tenemos un gran litigio. El Ministerio, como último recurso, puede proceder a la expropiación de la tierra y transferir la propiedad a los beneficiarios, pero ahí hay un gran problemas con la titulación de las propias tierras.

SEÑOR SANCHEZ .- Además, tenemos el conjunto habitacional de Pantaleón Pérez.

SEÑOR PRESIDENTE.- Esto no es responsabilidad del Ministerio. Evidentemente, el aspecto sanitario en el barrio Sarandí no fue previsto en el inicio o lo fue en una dimensión que no tiene nada que ver con la realidad, y ésta luego los desbordó.

SEÑOR AYALA.- En ese sentido hay algo que también debemos evaluar. En tono un poco jocoso, siempre digo algo que es verdad. Para los uruguayos una vez que sacamos la bolsa de la basura a la vereda ésta ya no es nuestra, y si vienen los perros y la rompen pretendemos que otro venga a barrer porque ya no es nuestra. Indudablemente, con los residuos cloacales pasa lo mismo. Al no haber una ONG que actúe y organice el tema y lo lleve adelante, el mantenimiento de la parte sanitaria –más allá de que éste pueda estar o no bien diseñado- no se hace; es tierra ajena. A través del tiempo y por falta de cultura o determinadas circunstancias, se arrojan en la red cloacal una serie de artículos que la taponan y cuando queremos acordar estamos frente a un gran problema. Esto no pasa sólo en barrio Sarandí, sino también en otras zonas.

Otra dificultad que ya hemos resuelto es la siguiente. Cuando se llama a licitación, permitimos construir conjuntos habitacionales con conexión a la red de saneamiento en predios de 150 metros cuadrados; si no tienen saneamiento y se construyen cámaras sépticas, deben ser predios de 300 metros cuadrados. ¿Qué es lo que ocurre? De acuerdo a las disposiciones municipales se habilitaba al conjunto habitacional porque tenía una cámara séptica que cumplía las funciones de depositar las aguas servidas. Sin embargo, la gente no puede contratar cada dos meses a la barométrica para vaciarlas y se produce el desborde, entonces construyen robadores que hacen que esta agua residual corra por la cuneta hacia afuera. Esto es muy común porque, si bien el diseño de la parte sanitaria está bien estudiada, la gente no invierte en el mantenimiento. Entonces, lo único que nos quedó exigir la conexión al saneamiento. Esto nos pasa, por ejemplo, en obras donde nos presentan proyectos por razones de tierra, en donde hay un bombeo por distintos declives hacia el colector. Las bombas necesitan mantenimiento y nadie invierte en él. Por ejemplo, en el interior, la gente recurre a la Intendencia Municipal y le contestan que no tienen nada que ver. Entonces, recurren al Ministerio, hay que cambiar las bombas y ello genera una inversión que no estaba prevista...

SEÑORA XAVIER.- Me quedó claro que de un tiempo a esta parte se están tomando recaudos con relación a las empresas para tener antecedentes y, eventualmente, que ello cuente o no en la adjudicación. Independientemente de que en algunos casos no sea responsabilidad del Ministerio, muchas de las denuncias que se han planteado sí las son. Más allá de que uno sabe que esta situación es compleja y que sucede en una población que está acostumbrada a vivir en condiciones de vida muy difíciles, sabemos que también pasa en barrios más pudientes, en donde la gente no se hace responsable, por ejemplo, de los residuos y, como se dijo aquí, se deja la basura en la vereda y después que se arregle quien pueda.

Lo que quiero saber es qué responsabilidad se les está exigiendo a las empresas que hoy dejaron situaciones como las denunciadas acá, ya que obviamente los afectados reclaman al Ministerio y solicitan ser recibidos tanto en este ámbito como en la Cámara de Representantes. Concretamente, me gustaría tener claro qué les podemos decir en relación a esa situación. La gente, además de tratar de sensibilizar a los distintos Poderes, eventualmente puede recurrir. Entonces, cuánto pierde el Estado con este tipo de cuestiones.

SEÑOR SANCHEZ .- Son empresas constructoras que actualmente están trabajando con el Ministerio en otros conjuntos. Hemos ideado un sistema no muy ortodoxo pero que nos está dando resultado. Les congelamos todos los pagos hasta que no hagan los arreglos correspondientes de los vicios de construcción detectados en los conjuntos habitacionales, o sea que la empresa no puede cobrar ningún certificado. Legalmente no lo podemos hacer, pero que lo demuestren. Reitero, no pueden cobrar ningún certificado hasta que no cumplan con los reclamos que les estamos haciendo. Esto es lo que sucede con las empresas constructoras con las que estamos trabajando. Con aquellas que actualmente no tenemos contrato, pretendemos no llegar a la instancia jurídica porque no sabemos qué tiempo puede llevar una reparación de este tipo.

Se amenaza a la empresa constructora diciéndole que no va a poder seguir trabajando con el Estado, que van a quedar radicadas las denuncias con el Banco Hipotecario, así como también las denuncias presentadas al Ministerio de Transporte y Obras Públicas y, por consiguiente, no pueden obtener el certificado para presentarse a trabajar en obras públicas. Por último, amenazamos al arquitecto o al ingeniero responsable de la empresa con que tomaremos acciones judiciales contra él en el caso de que no nos dé la respuesta correspondiente. Desde hace aproximadamente tres meses, tenemos tres empresas en esta situación. De a poco vamos aprendiendo cómo debemos trabajar con estas cuestiones.

Por todo lo dicho, puedo decir que no sólo soy odiado por los adjudicatarios, sino también por las empresas constructoras.

Tenemos otro problema con algunos conjuntos habitacionales como, por ejemplo, Nuevo Sarandí o Pantaleón Pérez, en los cuales las empresas constructoras asignadas ya no existen. Entonces, tratamos de ver la posibilidad de utilizar el dinero retenido -por ejemplo, en el caso de Pantaleón Pérez con el Consorcio Ferrás Penadés- para las obras. Como compra llave en mano, lo último que realiza el Ministerio es el pago del terreno, frente a las escrituras de las viviendas. Entonces, como hay un dinero retenido -que no se le ha pagado a la empresa por no haber cumplido el contrato y, por supuesto, tampoco se le ha pagado por el valor de la tierra-, aspiramos a poder hacer uso de ese dinero para reparar los vicios de construcción. En este sentido, queremos expresar que nos encontramos con un vacío legal y no tenemos muy claro cómo podemos hacer uso de ese dinero.

En el caso concreto del complejo Pantaleón Pérez, fue realizado por licitación y se presentó un Consorcio de una empresa brasileña. Por incumplimiento del contrato y por otra serie de factores, la empresa abandonó la obra sin tenerla terminada, por lo tanto, no cobró las últimas certificaciones y tampoco el valor del terreno, contrariamente a lo que hace el Banco Hipotecario. Lo primero que hace el Banco es hipotecar la tierra de modo de garantizar las inversiones que se hacen en ella. Nosotros hacemos al revés, compramos llave en mano, o sea, la vivienda terminada; por lo tanto, la tierra sigue siendo propiedad de la empresa hasta que se realiza la escritura. Pero por avance de obra se va entregando dinero, entonces siempre quedan remanentes hacia atrás. Ese remanente –que viene a ser una especie de garantía-, la empresa –en este caso Ferrás Penadés- no lo ha cobrado.

(Intervención que no se escucha en la grabación)

Exactamente, poder utilizar ese dinero para reparar las viviendas.

SEÑOR DE BOISMENU.- Me imagino la cara de malo que tendrá que poner en forma continua por este tema; que tendrá que impostar su cara para pelear con los arquitectos e ingenieros que serán los últimos referentes del daño causado.

Mi pregunta es la siguiente. Evidentemente, nosotros podemos trabajar para llenar ese vacío legal. En cualquier operación de este tipo, daría la impresión de que se sube el valor de la cosa, porque el terreno dedicado a este tipo de emprendimiento, ante cualquier duda que tenga el oferente inicial que está financiando o la empresa que está construyendo de no pago, se efectuará una sobrevaloración de la inversión. He hablado de este tema –sin conocerlo demasiado- con gente del Banco sobre la posibilidad de algún seguro de fianza como el que tenía esta Institución con las empresas del Estado. Evidentemente, se aumentaría en forma sustancial el valor.

Ahora bien; conseguí alguna información acerca de que hubo alguna investigación sobre el tema, donde el culpable finalmente es el arquitecto. Esto trae como consecuencia una situación muy difícil y hay responsabilidad civil. En los últimos tiempos, los técnicos empezaron a trabajar en la idea de hacer alguna oferta para solucionar este problema. Les quería avisar esto para que puedan seguir investigando. Además –y también lo pude averiguar- apareció una reaseguradora.

El negocio de los seguros en el mundo comienza a tener muchos cambios. Antes era pecado hablar de seguros financieros, sin embargo ahora comienzan a aparecer. Con respecto a los seguros agropecuarios aparece esa nueva posibilidad en algunas compañías importantes en Europa que se ocupan de reasegurar eso. Y no sé si no pueden transitar por este camino. No es por desconfiar de su cara de malo, pero cada vez que se cruza investigación y control, resulta más fácil cuando aparece información cruzada para ayudarle en su trabajo de malo, es decir, si usted tiene otra compañía que dice: "yo aseguro esto y corre el riesgo", para el técnico que va del otro lado, no es porque sea mejor que el otro, sino que es una responsabilidad más que tiene para informarse, pagar o no pagar y, en definitiva, poder enfrentar esa situación.

Continuamente viene gente con esto y con los precios que, seguramente, el señor Presidente de la Comisión se lo va a plantear después, cosa que nosotros no sabemos. Aparecen precios exorbitantes del pasado que realmente si son verdaderos, duelen y duelen mucho y son sobre lo que aparentemente paga el Estado por este tipo de viviendas.

SEÑOR SANCHEZ.- Actualmente, a las empresas constructoras se les exige un seguro, que es una garantía, y nosotros podemos apelar a ella ante algún incumplimiento por parte de la empresa. También hemos modificado los pliegos de condiciones para los llamados a licitación lo que nos habilita, en caso de no tener respuesta y detectado un vicio de construcción antes de que la empresa constructora nos entregue las escrituras de la vivienda y si no se hace responsable, a poder en forma directa contratar a otra empresa constructora, repararlos y descontarle de lo que tenemos que pagarle. En este sentido, hemos avanzado. En el caso concreto de Pantaleón Pérez, a pesar de estos vacíos legales, hemos actuado. Leyendo las denuncias presentadas, debo decir que las correspondientes a dicho complejo habitacional, no son representativas del barrio. Hay una Comisión que está trabajando con la ONG y, más allá de problemas personales o más bien de vecindad que hubo –creo que en determinado momento hubo una pelea entre la Comisión anterior y la actual, lo que hizo que la gente se abriera de la Comisión actual-, el barrio ha logrado bastantes cosas. Entre los logros alcanzados y con nuestra intervención y la de la Intendencia de Montevideo, se cubrió la cañada que había en los terrenos y mal que bien se ha logrado el mantenimiento de los tanques de agua del conjunto habitacional. Además, el mes pasado terminamos la licitación para la reparación de dicho tanque y en este momento, la Intendencia, con el apoyo de los ingenieros del Ministerio se está pensando en la posibilidad de repavimentar las calles. Hay una zona bastante complicada -que forma parte de la denuncia-, inmediata a la cañada, que es muy baja y provoca la inundación de estas calles. Se están haciendo estudios para ver en qué medida es posible realizar cordón-cuneta en esta zona y realizar el bitumen de las calles.

Las otras dos denuncias que aparecen son la del conjunto Piovene, en Pando, y la del conjunto de al lado, que creo se llama Victoria. El primero, es un registro de proveedores, que es una modalidad distinta de construcción, de realización de viviendas que tiene el Ministerio. Consiste en que, dada la cantidad de certificados de vivienda que se otorgaron a los inscriptos, como no había en plaza viviendas, se les daba la posibilidad de que adquiriesen directamente con las empresas constructoras otras que ya estuvieran prontas. Por ello es que en este conjunto Piovene, los adjudicatarios de estas viviendas las tienen escriturada y figuran como propietarios. Lo contrario sucede con el conjunto Victoria, que no son propietarios, que están como promitentes compradores en comodato.

Con respecto a estos dos conjuntos, lo que habíamos establecido en una anterior visita que habíamos realizado con integrantes de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Representantes, es que la ONG actuante realizara un relevamiento de todos los vicios de construcción de las viviendas. En función de ello, le exigiríamos a la empresa AGRINOR, que realizó el conjunto de Piovene, los arreglos; y con respecto al conjunto Victoria – que somos los propietarios-, nos haríamos cargo de los arreglos que hubiera que hacer. Allí aparece la posibilidad o la demanda por parte de los adjudicatarios....

- ...se les va a entregar una constancia de que ellos son futuros propietarios de dichas viviendas.

Hay otro problema que radica en el mal manejo que se hace en muchos de estos barrios con el título de propiedad, donde venden o alquilan inmediatamente las viviendas, lo que no está permitido. Hemos encontrado que no entregándoles los títulos es una forma de frenar ese tipo de mercado negro al que están sujetas estas viviendas.

SEÑOR AYALA.- Quiero hacer dos consideraciones. Una, que nosotros comenzamos a instrumentar el sistema de enviar a Caja –digámoslo así- para que frenen los pagos a las empresas. En ese caso, hubo empresas que llegaron a decirme que querían ver dónde se decía en el pliego de condiciones que se les podía retener. El tema es que yo no le puedo retener, pero sí puedo tener los argumentos y si ellos quieren jugar con esos argumentos, le voy a pagar a lo último, es decir, no es que no le pague sino que le demoro el pago. En ese juego las empresas no quieren entrar; entonces, hemos logrado que las empresas accedan a las reparaciones. Porque, ¿qué era lo que sucedía? Anteriormente, había un conjunto habitacional donde se detectaban determinados vicios, se llamaba a la empresa y ésta había una lavada de cara. No era ningún control lo que estábamos haciendo. En este momento, cuando se detectan los vicios a través de la ONG con los técnicos del Ministerios, se hace una memoria descriptiva de las reparaciones y se le exige a la empresa que cumpla con esas reparaciones en tiempo y forma. Hay muchas empresas a las

que, porque es algo que ya han cobrado, no les resulta muy atractivo, por lo tanto las dilatan en el tiempo y tratan de tirar la pelota para adelante. En ese sentido, nosotros queremos retrasar este tema.

A nivel de Jurídica del Ministerio tenemos a estudio una resolución que obliga a los técnicos del Ministerios –sobre todo a Arquitectura- a hacer el historial desde el momento que se licitó hasta que se entregó la vivienda, para que queden expuestas todas las problemáticas con certificación y notificación de los desperfectos que en obra detectan los técnicos del Ministerio, porque muchas veces no quedan registrados en el papel, entonces, nosotros cuando ante una licitación no le recibimos la oferta a una empresa no tenemos la fundamentación de por qué no se la recibimos. Por eso queremos hacer una génesis de un conjunto habitacional o de una obra desde el momento en que se inicia hasta el final con todo el historial, para pasárselo a Postobra y que haga el seguimiento. En realidad, eso no existe y hace que muchas veces tengamos que buscar información por distintos lugares.

SEÑORA XAVIER.- ¿En qué otro ámbito existe la coerción?

SEÑOR SANCHEZ.- Nosotros amenazamos con la responsabilidad decenal, que es compartida por la empresa constructora y por el técnico de la empresa, pero no queremos llegar a la instancia judicial, porque entonces se nos escapa de los tiempos de urgencia que realmente está pasando la población. Por eso vamos en amenaza, en amenaza, procurando que nos cumplan. Pero si no nos cumplen, no tenemos más remedio que hacer ejecución de la responsabilidad decenal.

SEÑORA XAVIER.- Entiendo la razón que ustedes explican, que es la mala utilización de la vivienda por venta, por alquiler o lo que sea, pero legalmente, ¿cómo está amparado eso?

SEÑOR SANCHEZ.- Legalmente, no podría contestarle, pero hay otra razón.

En el caso de muchos conjuntos habitacionales que estamos haciendo, sin quererlo, estamos haciendo ciudad, estamos construyendo...

...el tipo de convivencia que tienen que dar.

Nosotros hemos logrado cambiar un poco los tiempos. Antes se entregaban las viviendas a los adjudicatarios y prácticamente a los seis meses o al año recién aparecía la ONG y se le hacía muy difícil cambiarles las pautas que habían logrado a través de la fuerza o de la ley del más fuerte que se había constituido en muchos de estos barrios. El ideal es que las ONGs comiencen a trabajar con los adjudicatarios de los conjuntos habitacionales antes de la entrega de las viviendas. Estamos lejos de lograr eso; pero hemos logrado que las ONGs aparezcan en el mismo momento en que se le entrega la vivienda al adjudicatario. No sólo muchísimos de los problemas de vecindad entre ellos sino también de uso de la vivienda y de vicios de construcción los hemos logrado enfrentar en el momento justo, de modo que no se transforme eso en una explosión de carácter social. Para nosotros es muy importante la actuación de la ONG y, en este sentido, advertimos que nos da resultado el procurar comprometer al adjudicatario en la actuación social que tiene con sus vecinos y con esta organización. Por lo tanto, planteamos que a aquellos vecinos que durante cinco años han cumplido con el compromiso que han firmado en el momento que se les da la vivienda, se les entregue la titularidad del bien como premio final. Esa es un poco la intención social que tiene todo esto.

SEÑOR AYALA.- Si me permiten, quisiera agregar que en el propio sistema integrado de acceso a la vivienda se determina que para escriturar o realizar la entrega de los títulos, se debe cumplir con el Programa Postobra, que radica en cumplir con el pago de sesenta cuotas de dos Unidades Reajustables. Esa vivienda, indudablemente, no puede ser vendida hasta que se satisfagan los 25 años de uso, momento en el cual queda libre. Si esa propiedad la persona la vende antes de pagar las veinticinco avas partes por cada año que haya vivido o que le falte vivir, debe reintegrarle al Estado el subsidio del que fue beneficiario. Lo que sucede es que hay mucha gente que la comercializa; se presenta a través de una nota diciendo que la puede comercializar y que quiere pagar la totalidad del subsidio que están debiendo, por lo que queda como propietario de la vivienda.

SEÑOR PRESIDENTE.- Quería plantear algunas percepciones de carácter general hacia el Estado que atañen al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente pero que también podrían involucrar al de Transporte y Obras Públicas y a la Intendencia Municipal de Montevideo.

Creo que al Estado se tiende a trabajarle mal y caro, ordinariamente haciendo cosas de una calidad que seguramente los actores involucrados no harían si fuera para ellos. Esta percepción rompe los ojos a lo largo y a lo ancho de todo el país. Al respecto, podría nombrar, por ejemplo, las nuevas carreteras, como la que viene de San José, que es de hormigón y que a pesar de no tener un año de inaugurada, ya tiene hundidos el contrapiso. Puedo citar, también, las columnas que a los dos meses de colocadas ya están torcidas porque a nadie se le ocurre que se necesita un pozo de 1,50 metros. Son cuestiones que nos indican que parece que hubiéramos perdido el sentido común.

Todo esto que hace al Estado también hace a la industria de la construcción. Y una de dos: o el Estado se está envileciendo en materia de calidad técnica para poder medir, y tenemos deformaciones de carácter burocrático que no podemos controlar, o nos estamos transformando en una especie de monumento colectivo a la ordinariez. Si uno ha mirado al Estado en otras épocas y tiene sentido y juicio se habrá dado cuenta que hacía cosas con calidad. Aquí aparece el problema del costo porque, como no se puede pagar o es barato, tiene que ser ordinario. Creo que no es así, porque hay ciertos criterios básicos de sentido común: una cosa puede ser modesta, pero dentro de su modestia ser buena. Es inconcebible que una vivienda recién hecha, a los dos meses esté rajada o se le hunda esto o aquello. Sé que en muchos casos puede haber problemas de mantenimiento, pero a veces son de índole estructural; entonces, ya no es la empresa la que falla sino nosotros. Puede ser que existan vacíos legales y es el tema en el que quiero converger.

La Facultad de Arquitectura no nos puede dar arquitectos buenos, medianos y regulares con esta diferencia. Si ustedes tienen que ir a reclamar en materia de calidad vía judicial y lo que están haciendo son amenazas, va a llegar el momento en que del otro lado van a creer que ustedes son pura bulla. De esta manera, se va a ir produciendo una especie de juego en el que ponemos el ceño fruncido, aunque después se convierte en algo funcional. En este sentido, puedo decir que en Francia un arquitecto que tenga cuatro observaciones no ejerce más. Alguien tiene que ser responsable en materia de calidad por su prestigio profesional y demás, porque tampoco pueden hacer un andamiaje de control que sea una cosa brutal, ya que eso tampoco guarda una relación. La gente se tiene que autocontrolar. Además, me parece que cuando hay profesionales que pasaron por la Universidad debemos tener

instrumentos para que cumplan con su función. No creo que los profesionales de nuestro país sean tan malos. Quizás, en razón de los costos de la empresa, hay que ser permisivos y hacer la vista gorda para conservar la fuente laboral; capaz que nos acostumbramos. Pero si en ese caso el ejercicio de mi profesión se está jugando, voy a tener que pensar tres veces. Creo que se trata de un problema que tenemos que analizar.

Recurrir a mecanismos legales complicados, difíciles y tortuosos desanima a cualquiera. Vamos a tener que ser más prácticos.

SEÑOR SANCHEZ.- En lo relativo al tema de las amenazas, me estaba refiriendo a lo construido en determinadas condicionantes. El Director Nacional de Vivienda comentó que a partir del año 2000 se estableció un criterio de evaluación de lo construido que nos marcara las pautas a seguir en adelante, con lo que se encuentra el control de calidad de lo construido. Precisamente, estamos realizando una evaluación para saber cuáles son los tipos de construcción más convenientes a realizar y cuáles debemos descartar.

Compartimos la inquietud que se ha planteado y pensamos que el problema pasa por los controles de calidad no sólo de lo construido, sino también en cuanto a la fiscalización de los trabajos que se realizan.

SEÑOR AYALA.- Quería decir que nosotros tenemos 10.000 viviendas construidas en el período que va desde 1994 hasta el año 2000, momento en el que comenzamos a hacer la valoración de las mismas. A partir de allí se incurrió en un montón de errores y también aciertos, ya que hay conjuntos habitacionales muy bien construidos y otros en condiciones muy malas. Aquí incidieron distintos factores, como el precio y la oferta, que no existía.

En lo que estamos incursionando es en que la etapa del núcleo básico evolutivo está finalizando; es decir, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente no puede seguir construyéndolos en razón de que las necesidades son otras. Muchas veces los técnicos hablan de un muro de 15 donde no hay un coeficiente de aislación térmica y, por lo tanto, de acuerdo a la composición familiar y a sus costumbres, se produce una condensación de vapores en las paredes y, por consiguiente, aparecen hongos. En conjuntos habitacionales construidos iguales, tenemos casas que están tapadas de hongos y otras que no, porque la propia familia tiene otra dinámica y ventila la casa. Lo cierto es que en la mayoría de los conjuntos habitacionales con paredes de 15 tenemos problemas de condensación. Precisamente en el conjunto habitacional Piovene que recorrimos junto a integrantes de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Representantes, una señora nos mostró los problemas de condensación que tenía, pero no en el propio núcleo básico evolutivo, sino en una ampliación que ella había realizado, es decir que había continuado con el mismo error que había cometido el Ministerio. La condensación la tenía, pero es un problema de uso.

En definitiva, llegamos a una etapa en la que, tal vez, habría que construir menos viviendas pero aumentar la calidad desde el punto de vista de los coeficientes de aislación térmica, de pisos y de techos, pero también de metraje, porque no es lo mismo un conjunto habitacional –núcleo básico evolutivo- construido en el área metropolitana Montevideo – Canelones que en Durazno, porque la propia idiosincrasia de la gente que vive en Durazno es totalmente distinta. Es más; una familia de Durazno con el mismo ingreso que una de Montevideo y con las mismas condiciones, por ejemplo, tiene mayor poder adquisitivo. Incluso, en el interior del país la gente tiene capacidad de ahorro; uno ve que hay conjuntos habitacionales que pagan el Programa Postobras pero, independientemente, hacen otros aportes o crean infraestructuras para tener un salón de uso múltiple y alquilarlo para cumpleaños, sino que hacen canchas de fútbol, las iluminan y le ponen red. La idea era que los conjuntos habitacionales del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente fueran un ejemplo para el barrio y lo colonizaran en cuanto a su mejoramiento. Sin embargo, lo que hicimos fue al revés: degradamos el barrio con el conjunto habitacional. ¿Por qué? Porque atendimos la emergencia que tenía el Ministerio, pero allí se encuentra un sector de la población con carencias de todo tipo, con casos que incluso no pueden hacer frente a las dos Unidades Reajustables. Hay jefas de familias que trabajan como empleadas domésticas, que ganan $ 1.200, tienen cuatro hijos y no pueden pagar.

Por tanto, en el Ministerio estamos evaluando esta situación y consideramos que tenemos que dar un paso más adelante en la construcción de vivienda, mantener un sistema constructivo de emergencia y mejorar los conjuntos habitacionales –ya sea en las condiciones que mencioné anteriormente o en metraje- de aquellas familias que tienen capacidad de ahorro o de pago.

SEÑORA XAVIER.- Uno de los planteos que nos hacen en forma reiterada en algunos lugares –situación que uno puede advertir directamente- es, precisamente, la dificultad en el pago de las dos Unidades Reajustables. Se trata de poco dinero pero, a esta altura, cualquier cantidad de plata significa mucho. En este sentido, quisiera preguntar qué posibilidades existen, dentro de las adecuaciones que el Ministerio prevé que tendrá que realizar, de involucrar de una manera más efectiva a la propia comunidad en la perspectiva de esos cambios pero teniendo en cuenta las situaciones actuales, en las cuales la disyuntiva está en no pagarle a la ONG, la cual se queda sin recibir ese dinero, pero también la comunidad se queda sin los arreglos que necesita, porque se da una ruptura en la cual nadie puede mediar y la situación desde todo punto de vista se deteriora para todos. Entonces, quería saber en perspectiva y en lo actual qué chance puede haber de flexibilizar o encontrar alguna alternativa.

SEÑOR AYALA.- Voy a hacer unas consideraciones aunque, si lo permite el señor Presidente, luego le cedería a la señora Da Costa que trabaja precisamente en esta área.

El gran problema que nosotros tenemos es que en un Programa Postobra, el cual se sustenta en el pago de las dos Unidades Reajustables, tenemos que saber diferenciar quiénes, en un conjunto habitacional, pueden pagar o quiénes no pueden, de quienes no quieren pagar. Ese es el tema, porque cuando es materia de no pagar, todos nos subimos al carro, y si es al Estado, todavía más. No le pagamos nada. No logro hacerles entender que eso no es nuestro, que es para bien de la propia comunidad.

En ese sentido, cuando le iniciamos acción a los morosos –hay conjuntos habitacionales en que peligra el programa porque tienen un porcentaje de morosidad del 70%, del 80% y del 90%; la media de morosidad está situada en el 70%- tenemos que tratar de proteger al buen vecino que hace grandes esfuerzos para pagar esas dos Unidades Reajustables y que los "vivos" no se aprovechen de esa situación. Pero, ¿qué nos estaba pasando? Que al buen pagador, el vecino le dice: "¿Para qué pagás, si no pasa nada? No pagues tampoco." Entonces, los índices de morosidad fueron creciendo paulatinamente y con estas medidas hemos logrado bajar índices de morosidad muy importantes.

Creo que hay algunos indicadores que son muy importantes. Aquellos conjuntos habitacionales donde la ONG ingresó con posterioridad a la inauguración -y cuanto más tiempo pasó peor todavía- prácticamente son irrecuperables. En el caso de los

nuevos conjuntos que empezamos a entregar a partir del año 2000, les entregamos la llave pero aparte les decimos que no se vayan porque en el salón de uso múltiple el Ministerio va a hacer la presentación de la ONG. Ahí los ayudan a mudarse, etcétera. Y cuando las ONGS están compenetradas de su trabajo –y hay muchas que están en esas condiciones- puedo decir que hay conjuntos que tienen cero de morosidad, cosa de la que me enorgullezco. Ahí todos pagan y se ha bajado muchísimo la morosidad, porque se les hizo una costumbre a la gente el pagar; sobre todo cuando ven que el barrio empieza a caminar, se incentivan a pagar. En cambio, cuando no estaba la ONG, la gente ya ingresaba destinando esos cuatrocientos y pico de pesos a otros destinos. Hay mucha gente que se sube el carro para no pagar y que tiene TV cable, por ejemplo, y paga $ 400, pero no le paga al Programa Postobra. Tenemos que ser lo suficientemente hábiles como para detectar a esa gente y en los propios Programas hemos instruido a las ONGS para que en el caso de aquellas familias que tengan el informe por la ONG y la Comisión de Vecinos de que no pueden pagar, se les condone una Unidad Reajustable, la que va al Fondo Rotatorio de Mejoras por trabajo comunitario en el propio barrio. Incluso, hay conjuntos donde las propias Comisiones de Vecinos licitan dentro del conjunto habitacional y entre los morosos la mano de obra que se necesita para así ponerlos al día, en lugar de pagar a un peón de afuera para que tape las calles con balasto. Y ese dinero entra para mejoras del propio barrio.

Le cedo la palabra a la señora Da Costa porque ésta es su área específica.

SEÑORA DA COSTA.- Puedo decir que el Programa el Ministerio lo lleva adelante desde el año 1994 y tiene como finalidad mejorar la calidad de vida de las familias adjudicatarias.

Como se explicó anteriormente, el Ministerio entrega una célula para que la familia pueda ampliarla y mejorarla; a su vez, contrata una ONG para que pueda acompañar, en ese proceso de organización barrial, a familias que vienen de determinados lugares y con determinadas costumbres, que no se conocen entre sí. El objetivo es justamente que puedan integrarse y realizar un proceso dentro del conjunto y a la interna del barrio, pero que también se vayan insertando en lo que es la comunidad, la zona, conocer los servicios, las necesidades de las familias. En este sentido, tratamos de que las Organizaciones, en su primer contacto con los adjudicatarios, puedan hacer un diagnóstico de la población para saber cuáles son sus necesidades y si las mismas están cubiertas dentro de la zona; si no es así, elaborar un sistema de red tratando de coordinar con Primaria, con INDA y con los CAIF, partiendo siempre de lo que es la necesidad sentida de la familia.

Hay un aspecto que surge de la evaluación que nosotros hicimos a partir del año 2000. Se trata de un Programa que empezó en 1994 que apunta a un sistema de autogestión, pero debido a su naturaleza social, cinco años en un proceso de trabajo apuntando a un desarrollo comunitario es poco tiempo. Entonces, cuando nosotros comenzamos a hacer un análisis de todo lo que el Ministerio había logrado con este Programa vimos que es la primera vez que desde el Estado se planteó un sistema con un acompañamiento. Por lo menos desde el punto de vista técnico -que conozco porque siempre trabajé en el área vivienda- no conocía un Programa en el cual se planteara el tema de esta manera. Sí existen otros sistemas en los que hay equipos que acompañan, pero trabajan a través de un sistema cooperativo y no desde el Estado donde se planteó, a su vez, contratar a una ONG.

La señora senadora Xavier hizo una pregunta acerca de las dos Unidades Reajustables. En el acuerdo que firma el adjudicatario con el Ministerio, se compromete al pago de las dos Unidades Reajustables que se reinvierten nuevamente en la mejora del barrio, porque una parte va al fondo barrial y ellos son los que auditan –en conjunto con el Ministerio- ese dinero. En una primera instancia es administrado por la ONG, pero todo se resuelve a través de una asamblea de vecinos y son ellos quienes le dan el destino que consideran para favorecer al barrio; a su vez, los integrantes de la ONG analizan desde el punto de vista técnico si es viable y si mejora el entorno.

Es importante destacar que las familias adjudicatarias tengan conciencia de que cuando se cuenta con una organización que está trabajando en el barrio se tiene un arquitecto a disposición para que la ampliación de ese núcleo básico sea correcta. Ese arquitecto está a disposición de los vecinos -que son los encargados de pagarle- y los va asesorar técnicamente en cuanto a qué es lo mejor y con qué disposiciones hay que cumplir para poder hacer una ampliación, como la declaración ante el BPS de la mano de obra benévola o disposiciones municipales en cuanto a muros, medianeras, etcétera. Entonces, hay un equipo a cargo que realmente los está ayudando y tratando de que todo aquello que realicen en la mejora barrial sea un crecimiento ordenado, prolijo y no algo que luego les pueda resultar mucho más costoso.

El Programa, como dije, tiene cinco años y medio. En el caso de algunos conjuntos habitacionales estamos finalizando la tarea, y la evaluación que hemos hecho en algunos lugares es muy positiva. La comunidad ha logrado insertarse en la zona, mejorar su calidad de vida, el entorno, el barrio y, a partir de ahora, la gente ha logrado asumir la responsabilidad de que tiene una comisión barrial formada con personería jurídica y de que en ese lugar pueden, a futuro, seguir gestionando ante organismos públicos las otras necesidades del barrio dentro de la dinámica de la vida.

En estos momentos, el Ministerio tiene 10.000 viviendas integradas en conjuntos habitacionales de núcleos básicos, que suman 120 en todo el país. En la mayoría de estos núcleos, a partir del año 2000, en el instante en que se le entrega la llave al adjudicatario comienza a trabajar con ellos el equipo técnico.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿El cobro de esas Unidades queda a cargo de la ONG o tienen que realizar un depósito en algún Banco?

SEÑORA DA COSTA.- El lugar de cobro puede ser a través de un Banco o puerta a puerta, es decir, de acuerdo a la forma que mejor le sirve a la Organización y a la comunidad. Hay lugares donde es mejor que vayan a un Banco, a Abitab o Multiahorro; existen diferentes tipos de recaudación. Por otro lado, mensualmente la Organización nos presenta un resumen de todo lo que cobra y de todos los gastos que se realizan con ese dinero, con copia de lo que en ese momento hay en efectivo en el Banco. Esto significa que auditamos mensualmente ese dinero.

SEÑOR AYALA.- Creo que hay que destacar que muchas veces de acuerdo a la conformación del conjunto habitacional hay rivalidades y, en ese caso, la comisión barrial es acosada por otro grupo de vecinos que no está de acuerdo con determinadas cosas.

En cuanto al tema del cobro de las dos Unidades Reajustables, el Ministerio tiene antecedentes –que por otro lado es lógico- en los que la cuenta está a nombre del propio barrio o de dos beneficiarios del sistema. Eso ha llevado a que, por razones de rivalidad o

de enemistades, no se dé la firma y no se pueda acceder al dinero depositado. Por tanto, al auditar a la ONG, ésta tiene la potestad de poner el dinero en una cuenta para poderla utilizar y dar los informes al propio Ministerio y, en el caso de que quede conformada una comisión de vecinos –como sucede en distintos barrios donde están funcionando bien-, la cuenta está a nombre del propio conjunto habitacional.

Quería agregar, también, que tenemos todo tipo de ONG y, en este sentido, estamos haciendo un seguimiento a través de los informes que se brindan a la oficina local y desde Montevideo auditamos a esa oficina y a la ONG. Hay algunas que no cumplen con el Programa y otras que lo hacen por demás, ya que se consustancian con el barrio y tienen una asiduidad prácticamente diaria.

Otro tema que vale la pena destacar es que nosotros, a partir del año 2000, tomamos la determinación de que la postulación en un conjunto habitacional –en una localidad donde se genere la demanda- primero es local. Es decir que si nosotros tenemos conjuntos habitacionales en Los Cerrillos, postularemos a quienes tienen residencia en esa localidad, que es donde se origina la demanda. Si quedaran viviendas libres, abrimos la posibilidad a lo departamental y si continuaran quedando viviendas sin habitar, lo hacemos a lo nacional. Antes podían postularse de departamentos limítrofes y esto producía que, como no había viviendas en Montevideo pero sí en Cerrillos, la gente de la capital con un perfil socioeconómico de mucha carencia accedía a la vivienda en esa localidad, lo cual provocaba varios inconvenientes por la falta de trabajo y las costumbres distintas. Con las ONGs pasaba exactamente lo mismo, por lo que el llamado que se hace para brindar apoyo al conjunto habitacional debe enmarcarse dentro del departamento o, de lo contrario, en forma regional. ¿Por qué? Porque había ONGs con sede en Montevideo que se presentaban en Durazno, en Young, en Paysandú, pero no podían cubrir los gastos y atender regularmente al conjunto habitacional. Por tanto, vamos apretando las reglas cada vez más para que le den un buen tratamiento a los conjuntos habitacionales.

SEÑOR PRESIDENTE.- El ejemplo más claro que tenemos de eso es la iglesia católica; por alguna razón tiene su parroquia y un sentido territorial y se vive inserto donde hay que hacer el trabajo.

Desconfío mucho de las soluciones paracaidistas desde el punto de vista práctico, es decir, venir desde muy lejos a rectorar la línea que deben hacer otros, entre otras cosas porque no genera credibilidad, aun en el caso de gente con muy buena intención; los terminan sobrando, "currando", pasándolos de largo, porque hay un respeto tácito que hay que ganárselo con los pares, y eso no es fácil.

SEÑOR AYALA.- Me gustaría que conste en la versión taquigráfica que la Dirección Nacional de Vivienda tiene las puertas abiertas, lo cual le consta a varios señores Senadores. No tenemos informaciones ocultas y estamos para tratar y corregir los errores que se han cometido en años anteriores, porque forma parte del propio crecimiento de esta Dirección que va caminando en base al acierto o el error. Lo importante en esto es trabajar con determinada solvencia y tratando de ir avanzando en el servicio que estamos prestando y que la población obtenga respuestas por parte del Estado, que es a la cual nos debemos. No hay que olvidar que somos meros administradores del Fondo Nacional de Vivienda. Por supuesto, estamos dispuestos a volver cuántas veces sea necesario para poder evacuar las consultas de los señores Senadores. Insisto en que ante cualquier duda puntual están abiertas las puertas tanto de la Dirección Nacional de Vivienda como de otras Divisiones.

SEÑOR PRESIDENTE.- Muchas gracias.

Se levanta la sesión.